



**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

Código:
GFI-D-07

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
1 de 7

**DOCUMENTO
CONTROLADO**



SISTEMA GESTIÓN DE LA CALIDAD



**POLÍTICA CONTABLE
PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

Armenia, diciembre del 2018



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 2 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

TABLA DE CONTENIDO

| | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 1. | OBJETIVO GENERAL | 3 |
| 2. | ALCANCE | 3 |
| 3. | RESPONSABLE | 3 |
| 4. | TERMINOS Y DEFINICIONES | 3 |
| 4.1 | Arrendamiento financiero..... | 3 |
| 4.2 | Mercado activo | 3 |
| 4.3 | Valor presente | 3 |
| 4.4 | Valor razonable..... | 3 |
| 4.5 | Propiedad de inversión | 4 |
| 5. | CONDICIONES GENERALES | 4 |
| 5.1 | Definición técnico-financiera | 4 |
| 5.2 | Reconocimiento inicial | 4 |
| 5.3 | Medición posterior..... | 4 |
| 5.4 | Baja en cuentas..... | 5 |



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 3 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

1. OBJETIVO GENERAL

Esta definición técnica especifica los lineamientos a seguir para la etapa de implementación y post implementación dentro del Marco Normativo de la Contaduría General de la Nación para empresas que no cotizan en el mercado de valores y que no captan ni administran ahorro del público en lo relacionado para reconocimiento, medición inicial, medición posterior y revelaciones asociadas a las Propiedades de Inversión cuyo valor razonable se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado y en un contexto de negocio en marcha que posee y llegase a tener EPQ S.A E.S.P.

2. ALCANCE

Este procedimiento aplica para aquellas propiedades de inversión tales como (terrenos y edificios o partes de un edificio o ambos) que se mantienen bajo un arrendamiento financiero u operativo para obtener renta, plusvalías o ambas; así como también, los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

3. RESPONSABLE

Es responsabilidad del Subgerente Administrativo y Financiero la implementación de este procedimiento y del Contador Público y equipo de trabajo su aplicación.

4. TERMINOS Y DEFINICIONES

4.1 Arrendamiento financiero

Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 4 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

4.2 Mercado activo

Un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

4.3 Valor presente

Una estimación actual del valor descontado presente de las futuras entradas netas de flujos de efectivo en el curso normal de la operación.

4.4 Valor razonable

El precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

4.5 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos y edificios o partes de un edificio o ambos) que se mantienen bajo un arrendamiento financiero u operativo para obtener renta, plusvalías o ambas.

También se reconocerán como propiedades de inversión, los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

5. CONDICIONES GENERALES

5.1 Definición técnico-financiera

Las propiedades de inversión se reconocen como tales cuando se cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

1. Sea probable que la empresa obtenga beneficios económicos futuros de estos bienes, producto de los arrendamientos, rentas o por valorización o plusvalía de



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 5 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

ellos.

2. No se consideran propiedades de inversión las siguientes propiedades:
3. Las que se tengan para uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos

En las propiedades de uso mixto, se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo.

5.2 Reconocimiento inicial

En la medición inicial, el costo para las propiedades de inversión mantenidas en el régimen de arrendamiento financiero se reconocerá de acuerdo a la política de arrendamientos, es decir, por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.

5.3 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se medirán por el costo menos la depreciación acumulada, menos el deterioro acumulado.

Para tal efecto, se aplicaran los mismos criterios definidos en la norma propiedad planta y equipo.

- Vida Útil
- Depreciación
- Transferencias

Se hará una reclasificación cuando haya un cambio en el uso del inmueble.



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 6 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

Para las reclasificaciones entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo se hará por el valor en libros del activo en esa fecha, por lo tanto las depreciaciones acumuladas y el deterioro no serán eliminados.

Para las reclasificaciones entre propiedad de inversión e inventarios se hará por el valor en libros del activo en la fecha de reclasificación.

5.4 Baja en cuentas

Una propiedad de inversión se dará de baja cuando no cumpla con los requerimientos establecidos para que reconozca como propiedad de inversión.

Cuando el elemento se disponga o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación.

La pérdida o ganancia originada en la baja en cuenta afectará el resultado del periodo.

Revelaciones

La información a revelar por parte de la empresa es la siguiente:

Método de depreciación utilizada

Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas

El valor en libros y la depreciación acumulada, incluyendo las pérdidas por deterioro del valor acumuladas al principio y al final del periodo contable.

Una conciliación entre los valores en libros al principio o al final del periodo contable que muestre por separado lo siguiente: adquisición de componentes, reclasificaciones a otro tipo de activos, pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas en el resultado, depreciación y otros cambios.

Efecto en los resultados de las bajas

El cambio de estimación de la vida útil de las propiedades de inversión y del método de depreciación



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
|  | EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN | | | |
| Código: GFI-D-07 | Versión: 02 | Fecha de emisión: 13/12/2018 | Página 7 de 7 | DOCUMENTO CONTROLADO |

El valor de las propiedades de inversión en proceso de construcción El valor de las propiedades de inversión que tengan alguna restricción

El valor de las propiedades de inversión que garanticen el cumplimiento de pasivos La información de su condición de bien histórico y cultural cuando a ello haya lugar

- Normatividad vigente de la SSPD.
- Normatividad Contaduría General de la Nación.
- Marco Normativo del CGN para empresas que no cotizan en el mercado de valores y que no captan ni administran ahorro del público.

